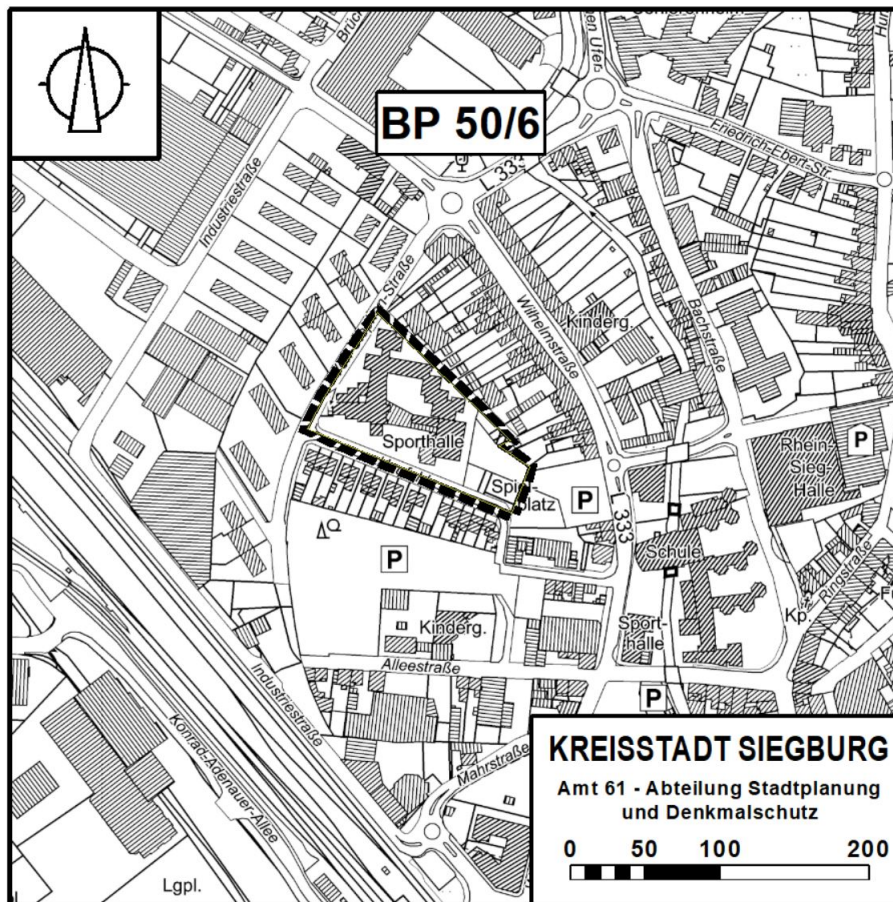


Bebauungsplan Nr. 50/6 – Wohnanlage Haufeld (Betreutes Wohnen)

Plangebiet: Bereich zwischen der Von-Stephan-Straße und der Straße Haufeld im Siegburger Zentrum

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen



Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung:

Auf dem städtischen Grundstück der ehemaligen Hauptschule zwischen Von-Stephan-Straße und der Straße Haufeld soll ein Seniorenwohnheim bzw. eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit einer darunter befindlichen Tiefgarage errichtet werden, die sowohl Stellplätze der Wohnanlage unterbringt als auch als Tiefgarage für das Rhein-Sieg-Forum genutzt werden soll. Die geplante Wohnanlage besteht aus drei einzelnen bis zu fünfgeschossigen Gebäuden mit einer eigenen Tiefgarage. Insgesamt sollen bis zu 120 Wohnungen entstehen, davon soll ein Teil öffentlich gefördert werden.



Abb. 1: ARGE Haufeld GbR, Merten Architektur + Design, August 2023

Die im Übersichtsplan markierte, ca. 8.280 qm große Fläche, liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, und wird westlich und nördlich von der Von-Stephan-Straße und südlich von der Straße Haufeld eingefasst. Östlich grenzt das Plangebiet an einen öffentlichen Parkplatz, auf dem eine Vierfachturnhalle errichtet werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 50/5 für die Vierfachturnhalle befindet sich derzeit in Aufstellung. Das Plangebiet der Wohnanlage wird überwiegend von Wohnbebauung mit Ausnahme des Parkplatzes, für die geplante Vierfachturnhalle auf dem Nachbargrundstück, umfasst. Entlang der östlich gelegenen Wilhelmstraße und südöstlich gelegenen Straße Haufeld befinden sich gemischte Nutzungen mit Wohnbebauung, nicht störendes Gewerbe und Gastronomie. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich auf dem städtischen Grundstück ein ehemaliges Schulgebäude, in dem vorübergehend ein Teil der Stadtverwaltung, eine Kindertagesstätte und Vereine untergebracht sind.

2. Derzeitiges Planungsrecht:

Die im Übersichtsplan markierte Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 3 aus dem Jahr 1956, welcher einer Überprüfung der Rechtswirksamkeit durch die Kanzlei Busse und Miessen unterzogen wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses der Durchführungsplan nicht wirksam ist.

Demnach richtet sich die gegenwärtige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 BauGB sind Gebäude zulässig, die sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Durch die Planung wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Masterplan Haufeld

Der Masterplan Haufeld wurde vom Rat der Stadt Siegburg im Dezember 2019 förmlich beschlossen und ist damit als informelles Planungsinstrument als Abwägungsgegenstand in den verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Die Inhalte des Masterplans gelten als Zielrichtung für die räumliche Entwicklung des Haufeldes sind aber fortlaufend auch an die konkreten Entwicklungen / Bedarfe anzupassen.

Das Vorhabengrundstück umfasst hierbei weitgehend das im Masterplan auf Seite 98 aufgeführte Baufeld S 01, das ein drei- bis viergeschossiges Wohngebäude in Form einer Blockrandbebauung mit einem privaten, allseitig umschlossenen Innenhof mit Gewerbe im Erdgeschoss und/oder Baugruppen mit sozialen

Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht. Der Stellplatzbedarf soll über eine Tiefgarage abgebildet werden. Die Bebauung soll 8 m von der Von-Stephan-Straße im Westen zurückspringen, um den Baumbestand entlang der Straße zu erhalten. Im Osten ist im Masterplan die Errichtung eines Generationenspielplatzes (Seite 67 des Masterplans) angedacht, welcher durch eine Grünverbindung Richtung Süden mit den weiteren geplanten Plätzen im Masterplan verbunden ist.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht abweichend von den Vorgaben des Masterplans eine aufgelockerte, zwei- bis fünfgeschossige Bebauung in Form von drei Einzelbaukörpern mit halböffentlichen Freiflächen dazwischen vor. Auf gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss wird im Plankonzept verzichtet, zugunsten der Wohnungen. Mit dem Konzept soll die Aufenthaltsqualität weiterhin gesichert und im Vergleich zum Masterplankonzept auch für Außenstehende zugänglich gemacht werden. Durch die unterschiedlichen Geschossigkeiten und Höhenstapelungen der Einzelbaukörper entsteht im Vergleich zum eher monoton wirkenden Baukörper aus dem Masterplan ein vielfältiges Siedlungsbild. Der im Masterplan angedachte Generationenspielplatz im Osten des Plangebiets soll als Quartiersplatz gesichert werden.

Da auf die Ausweitung der Von-Stephan-Straße in diesem Abschnitt verzichtet werden soll, springt die geplante Bebauung straßenseitig nicht wie im Masterplan vorgesehen um 8 m zurück. Durch die aufgelockerte Gebäudestellung mit begrünten Zwischenräumen soll dennoch ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Fußgängerdurchwegung entstehen, jedoch müssten aufgrund der Tiefgarage die Erhaltung des Baumbestandes auf dem gesamten Grundstück nicht möglich.

4. Kompensationsmaßnahmen

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ca. 19 Bäume, die aufgrund der Baufeldräumung zur Herstellung der Tiefgarage gefällt werden müssen. Die Bäume fallen überwiegend unter die Baumschutzsatzung der Stadt Siegburg. Der Masterplan Haufeld sieht in dem Bereich den Erhalt der Bäume entlang der Von-Stephan-Straße vor. Bei Umsetzung der Baumaßnahme muss deshalb eine Kompensation der verlorengegangenen Bäume erfolgen.

5. Boden

Bei der Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro gbk Teamplan GmbH wurde festgestellt, dass die Tiefgarage des Bauvorhabens das Grundwasser im Bereich des Grundstücks tangieren wird. Der höchste gemessene Grundwasserstand lag in der Vergangenheit teilweise über der Geländeoberfläche. Bei der Herstellung der Tiefgarage wird deshalb eine Grundwasserabsenkung und die Ausführung als weiße Wanne erforderlich werden.

6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. einer Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm handelt, kann der hierzu erforderliche Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren hat den Vorteil, dass die Verfahrensdauer verkürzt und der Planungsaufwand reduziert werden kann, da u.a. eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht durchzuführen ist, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfällt. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Die Auswirkungen der Planung würden in der zugehörigen Begründung beschrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger/ Die Stadtbetriebe Siegburg AöR übernehmen die Kosten für die erforderlichen Fachbeiträge. Für die Kosten der erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

Leit- und strategische Ziele:

Betroffene Leitziele

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Leitziel B – Die familienfreundliche und soziale Stadt

Betroffene strategische Ziele:

Strategisches Ziel Nr. 3 – Siegburg optimiert die Wohnqualität

Strategisches Ziel Nr. 11 – Siegburg will für Menschen mit Behinderung und sonstigen Einschränkungen auch über die Leistungen der Eingliederungshilfe überörtlicher Träger hinaus eine eigenständige Lebensführung und gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen

Zielauswirkungen:

Schaffung von Planrecht für die geplante Wohnanlage Betreutes Wohnen

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschließt, für die im Übersichtsplan markierte, rund 8.280 qm große Fläche (Gemarkung Siegburg, Flur 6) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/6 gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen zu schaffen.
2. Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, wobei die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 50/6 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 15.05.2023

Anlagen:

Anlage A – Planzeichnung (Vorentwurf)

Anlage B – Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

Anlage C – Begründung (Vorentwurf)

Anlage D – Baugrunderkundung